

Gemeinde Dörfles-Esbach
Landkreis Coburg

Bebauungsplan „Gartenäcker“ in Dörfles-Esbach

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.01.2017

Planverfasser: Koenig + Kühnel
 Ingenieurbüro GmbH
 Eichenweg 11
 96479 Weitramsdorf/OT Weidach

Weitramsdorf,
 19.01.2017

Inhaltsverzeichnis

1.0	Baurechtliche Voraussetzungen	3
1.1	Flächennutzungsplan	3
1.2	Bebauungsplan	3
1.3	Anlass, Ziel und Zweck zur Aufstellung des Bebauungsplans	3
2.0	Lage, Umgrenzung und Größe des Planungsgebietes	3
2.1	Lage	3
2.2	Umgrenzung	3
2.3	Größe des Planungsgebiets	4
2.4	Geografische Übersicht, Landschaft	4
3.0	Städtebauliche Entwicklungen/Bauweisen	5
4.0	Immissionsschutz	6
5.0	Erschließung	7
5.1	Verkehrerschließung	7
5.2	Technische Infrastruktur	7
5.2.1	Elektrizitätsversorgung	7
5.2.2	Wasserversorgung	8
5.2.3	Kanalisation	8
5.2.4	Gasversorgung	8
5.2.5	Telefon/Telekom/TV Kabel/Breitbandkabel	8
5.2.6	Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt	8
6.0	Festsetzungen durch Text-geplante bauliche Nutzung	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Bauweise	9
7.	Grünordnungsfestsetzungen	10
8.	Umweltbericht	11
8.1	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile nach Schutzgütern	11
8.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	12
8.2.1	Schutzgut Mensch, Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung	13
8.2.2	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
8.2.3	Schutzgut Tier und Pflanze	14
8.2.4	Schutzgut Landschaftsbild	15
8.2.5	Schutzgut Boden	16
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
8.4	Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung	17
8.4.1	Geplante Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets A2 + A3	17
8.4.2	Geplante Maßnahmen außerhalb des Planungsgebiets im Bereich des Regenrückhaltebeckens	20
8.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	22
8.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
8.7	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	23
8.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
9.0	Verfahrensverlauf	25

1.0 Baurechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dörfles-Esbach verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan i. d. Fassung vom 04.10.1999, festgestellt vom Gemeinderat am 09.03.2000, genehmigt mit Bescheid Az.: 610-01/1 Nr. 17 = 41 vom 05.02.2001.

Dort ist die Fläche als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

1.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Gartenäcker“ wurde aus dem Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt und stimmt so mit dem FNP überein. Der Bebauungsplan ist deshalb nicht genehmigungspflichtig und tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck zur Aufstellung des Bebauungsplans

Bei der Gemeinde Dörfles-Esbach liegen bereits seit geraumer Zeit Nachfragen nach Baugrundstücken vor. Da ansonsten keine baureifen Grundstücke vorhanden sind, wird zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken mit einer geordneten und zweckmäßigen Erschließung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2.0 Lage, Umgrenzung und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Esbach. Im Nordosten des Baugebiets verläuft die Autobahn BAB 73 und die neue Bahntrasse Nürnberg – Erfurt.

Südlich schließt sich ein gewerblich genutzter Parkplatz, sowie ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet an.

2.2 Umgrenzung

Folgende Flurnummern sind betroffen:

104, 103/1, 102, 100, 10 TF (A1), 41 (A1) , 5/1 TF (Von-Werthern-Str.) und 98 TF (Wi-Weg) der Gemarkung Esbach; TF = Teilfläche

Das Baugebiet ist wie folgt umgrentzt:

Norden: Fl.-Nrn. 5/2, 7/1, 103, 100/1, 10/5, 100/3, 41/2

Osten: Fl.-Nr. 98

Süden: Fl.-Nr. 102/1

Westen: Fl.-Nrn. 105/2, 104/1, 104/2, 5/1,
Gemarkung Esbach

2.3 Größe des Planungsgebiets

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt:	23.980 m ²
davon	
Netto-Wohnbauland:	17.435 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	4.015 m ²
Öffentliche Grünfläche innerhalb: (Spielplatz 1.040 m ² , Ausgleichsfläche A2+A3 1.460 m ²)	2.530 m ²
Öffentliche Grünfläche außerhalb (Ausgleichsfläche A1)	5.040 m ²

2.4 Geografische Übersicht, Landschaft

Standortsituation

Die Gemeinde Dörfles-Esbach liegt im Landkreis Coburg direkt am nördlichen Stadtrand von Coburg und unmittelbar an der Kreisstraße CO 29.

Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen und im Westen Wohnbauflächen.

Östlich des Planungsbereichs grenzt der geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) „Esbacher See“ an und zusätzlich wird der Planungsbereich vom aktuell unbesetzten ASK Wiesenbrütergebiet „Wiesen und Felder nordöstlich Dörfles-Esbach“ eingefasst.

Die Planungsfläche wird derzeit als Grün- und Ackerfläche genutzt. Das Baugelände fällt nach Nordosten hin leicht ab. Die Geländehöhen im Baugebiet bewegen sich etwa zwischen 326,50 und 330,50 m ü. NN. Der Standort befindet sich nach der Karte der Frosteinwirkungszonen in der Frostzone II. Es ist mit einer maximalen Frosteindringtiefe bis 1,05 m zu rechnen.

Geologie und Hydrologie

Am Baustandort werden nach der geologischen Karte die Gesteine des Mittleren Keupers (Gipskeuper), speziell der Schilfsandstein im Übergang zu den Lehrbergschichten, im Untergrund erwartet.

Der Schilfsandstein stellt sich als feinkörniger Sandstein mit roten und grünen Tonstein- und Merkel Steinlagen dar. Die Lehrbergschichten setzen sich aus rotbraunen und graugrünen Tonsteinen und Mergelsteinen zusammen, zuoberst können Steinmergellagen enthalten sein.

Die Festgesteine verwittern zu tonigen und lehmigen, teils sandigen Böden. Im Baufeld werden die Festgesteine bzw. ihre Verwitterungsböden von den pleistozänen

Terrassensedimenten der Itz und ihrer Nebengräben abgedeckt. Bereichsweise ist für den Baustandort Lößlehmlagerungen kartiert, die sich meist aus Schluffen und Feinsanden zusammensetzen.

Die hydrologischen Verhältnisse sind durch die Morphologie und den Verlauf der Vorflut bestimmt. Das Areal gehört zum Einzugsgebiet des Mains. Die Vorflut wird in Dörfles-Esbach von der Itz und deren Nebengräben gebildet. Das Baugebiet entwässert entsprechend dem morphologischen Gefälle über den Dorfgraben.

Oberflächennah kann schwebendes Grundwasser im Auenbereich des Dorfgrabens auftreten. Geschlossenes Grundwasser ist in den tieferen Gesteinen des Muschelkalkes zu erwarten. Das Grundwasser ist im Festgestein an Klüfte gebunden. Die Gesteine des Keupers führen nur den Versickerungsanteil und gelten aufgrund der lithologischen Ausbildung als Kluft-(Karst-)-Grundwasserleiter bzw.-geringleiter mit geringer bis mäßiger Gebirgsdurchlässigkeit.

Siehe hierzu auch: Geotechnischer Bericht des Büros pgu, ingenieurgesellschaft mbH Projektgruppe für Geotechnik & Umwelt, vom 24.11.2015

3.0 Städtebauliche Entwicklungen/Bauweisen

Das Planungsgebiet soll den Bedarf an Baugrundstücken in der Gemeinde Dörfles-Esbach decken.

Im geplanten allgemeinen Wohngebiet sind 27 Einzelhäuser vorgesehen, die Grundstücke haben eine Größe zwischen 490 m² - 790 m², sie können teilweise aufgrund von grundstückübergreifenden Baugrenzen variiert werden. Für Dörfles-Esbach bedeutet das einen Bevölkerungszuwachs von 90 EW, wenn man durchschnittlich 3,3 Einwohner pro Wohneinheit annimmt.

Durch die Straßenführung mit einer Ringstraße, die wieder zurück zur Haupteinschließung des Baugebietes führt, ist kein Durchgangsverkehr gegeben und ein verkehrsberuhigtes Wohnen möglich. Eine Erweiterung nach Norden ist nicht vorgesehen.

4.0 Immissionsschutz

Vom Büro Basic, Gesellschaft für Bauphysik, Akustik, Sonderingenieurwesen Consultance mbH, Gundelsheim, wurde eine Verkehrslärbetrachtung/Gewerbelärbetrachtung für das Baugebiet „Gartenäcker“ (Projekt-Nr. 150 856) vom 04. Mai 2016 durchgeführt. Diese schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans (siehe Anlage 1).

Die Ergebnisse zeigen, dass für das geplante Bebauungsplangebiet und bezogen auf die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm von außen Pegelüberschreitungen durch die Bahnlinie nur im Nachtzeitraum auftreten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Bebauungsgrenze sind in diesem Bereich möglich, aber eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mehr als 10 m an den nördlichen und östlichen Grenzen des geplanten Baugebiets ist städtebaulich nicht vertretbar.

Der bauliche Schallschutz lässt sich ausschließlich durch passive Lärmschutzmaßnahmen, entsprechende Raumanordnungen und gegebenenfalls eine kontrollierte Be- und Entlüftung an den kritischen Gebäudeseiten realisieren.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Nachtzeitraum gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

Im Lageplan und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden für die vom Büro Basic errechneten Überschreitungen an den betroffenen Gebäudeseiten durch Planzeichen gekennzeichnet und entsprechende Maßnahmen zur Lärminderung festgesetzt:

Die Grundrissorientierungen der von Verkehrslärm betroffenen, gekennzeichneten Fassadenabschnitte am den Gebäuden sind so zu wählen, dass möglichst keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 in diese Richtung angeordnet sind. Ist eine solche Orientierung nicht möglich, müssen alle Wohn und Schlafräume, bei denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von nachts mehr als 49 dB(A) vorliegt, eine kontrollierte Be- und Entlüftung erhalten. Der Schallschutz ist für ruhebedürftige Räume dann über andere technische Maßnahmen, wie z.B. Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen, Festverglasung vor den Fensteröffnungen, Schallschutzfenster mit einer fensterunabhängigen Belüftung, usw. zu gewährleisten.

Auf den gekennzeichneten, dem Lärm zugewandten Seiten sind bei schutzbedürftigen Räumen bei der Überschreitung des Immissionspegels von nachts mehr als 49 dB(A) Nachtaufenthaltsräume mit einem öffenbaren Fenster nicht zulässig (nur zu Reinigungszwecken öffenbare Fenster).

Der passive Schallschutz ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und –größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 nachzuweisen.

Die Aufwendungen zum Lärmschutz sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Sonstiges

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können im neu zu bebauenden Bereich des Planungsgebietes Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auftreten.

Erfolgt die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf ortsübliche Art und nach guter fachlicher Praxis, so sind die genannten Emissionen von den Bewohnern des Neubaugebietes ohne Einschränkung zu dulden.

5.0 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die A 73 auf die CO 29, die von Osten auf die Von-Werthern-Straße führt, über die das Baugebiet von Westen erschlossen wird. Im Baugebiet ist eine Fahrbahnbreite der geplanten Erschließungsstraße von 5,50 Metern mit beidseitigem Schrammbord von 0,5 m geplant.

Entlang der Erschließungsstraße sind ca. 17 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Im Südosten führt eine Notzufahrt auf den vorhandenen Wirtschaftsweg, die durch Pfosten normalerweise abgesperrt ist.

Das gesamte Baugebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich (V) ausgewiesen.

5.2 Technische Infrastruktur

5.2.1 Elektrizitätsversorgung

Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Netz der SÜC Energie und H₂O GmbH.

Neue Versorgungskabel werden aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildschutzes grundsätzlich im Boden verlegt.

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes sind keine zusätzlichen Einrichtungen zur Versorgung mit Strom zu erwarten.

5.2.2 Wasserversorgung

Dörfles-Esbach wird von der SÜC Energie und H₂O GmbH versorgt und der Planungsbereich kann unter ausreichenden Druckverhältnissen an das Ortsnetz angeschlossen werden und langfristig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

5.2.3 Kanalisation

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entsorgt. Der geplante Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Abwasserkanal in der Von-Werthern-Straße angeschlossen.

Dörfles-Esbach ist überwiegend im Mischsystem an die Abwasseranlage der Stadt Coburg und damit an eine bestehende mechanisch-vollbiologische Kläranlage angeschlossen.

Die anfallenden Oberflächenwässer (Straßenentwässerung, Dachflächenwasser) werden im westlichen Bereich über einen Regenwasserkanal in den bestehenden Kanal der Von-Werthern-Straße abgeleitet. Im östlichen Bereich werden die anfallenden Oberflächenwässer über straßenseitige, offene Mulden mit Mehrzweckrohr in ein geplantes Regenrückhaltebecken im Nordosten (Fl.-Nrn. 41 und 10) abgeleitet. Der Überlauf erfolgt in den östlichen Graben Fl.-Nr. 10 und wird anschließend in den nördlich gelegenen Dorfgraben eingeleitet.

Somit kann der Planungsbereich abwassertechnisch voll entsorgt werden.

5.2.4 Gasversorgung

Gasversorgungsleitungen können bei Bedarf im Zuge der Erschließungsarbeiten mit verlegt werden.

5.2.5 Telefon/Telekom/TV Kabel/Breitbandkabel

Telekommunikationsleitungen sollen im gesamten Baugebiet „Gartenäcker“ mit verlegt werden. Alle neu zu verlegenden Kabel sind in Verbindung mit der Erschließung von öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

5.2.6 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt

Müllverwertung/Beseitigung sowie Wertstoffsammlung/Verwertung sind gesichert durch den Landkreis Coburg.

Ebenso ist die organisch-ökologische Verwertung durch den Landkreis Coburg sowie durch die Kompostieranlage in Blumenrod gesichert.

Gartenabfälle können zum Sammelplatz am Wertstoffhof der Gemeinde verbracht werden. Dieser liegt ca. 1.400 m vom Baugebiet entfernt.

6.0 Festsetzungen durch Text-geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Nicht zulässig sind jedoch die unter § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 sowie Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVO genannten Vorhaben:

Abs. 2 Ziff. 2	die der Versorgung des Baugebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
Ziff. 3	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Abs. 3 Ziff. 1	Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Ziff. 2	sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
Ziff. 3	Anlagen für Verwaltungen,
Ziff. 4	Gartenbaubetriebe und
Ziff. 5	Tankstellen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist eine Nutzungsschablone festgelegt:

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse mit EG = Erdgeschoss und OG = Obergeschoss, bzw. EG = Erdgeschoss und die ausgebautes DG = ausgebautes Dachgeschoss.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8, jedoch eingeschränkt durch die im Bebauungsplan ausgewiesene Baugrenze.

6.3 Bauweise

Im Wohngebiet sind innerhalb der angegebenen Baugrenzen unter Wahrung der gültigen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 bei BayBO nur Einzelhäuser (§ 22 Abs. 4 BauNVO) zulässig.

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen erlaubt.

7. Grünordnungsfestsetzungen

In den Bebauungsplan wird eine Vielzahl grünordnerischer Festsetzungen und Maßnahmen aufgenommen, die dazu beitragen, die Eingriffe in den Boden- und Naturhaushalt zu minimieren bzw. auszugleichen. Zusätzlich tragen sie auch zu einer standortgerechten Ein- und Durchgrünung des Baugebietes bei.

Geplant sind:

- Festsetzung von offenen Mulden zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswässern mit Überlauf in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken
- Renaturierung eines Grabens
- Ausweisung von landwirtschaftlichen Grünflächen als extensive Wiesenflächen für das Wiesenbrütergebiet
- Festsetzung zur Eingrünung des Baugebietes mit 3 – 5 m breiten Pflanzstreifen
- Festsetzung zur Eingrünung und Durchgrünung der öffentlichen Stellplätze mit großkronigen Laubbäumen
- Festsetzung zur Gestaltung und Bepflanzung von privaten Grundstücken
- Festsetzung zum Schutz des Oberbodens.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind detailliert unter Ziff. 8.4 des Umweltberichtes, Seiten 15 – 19 dargestellt.

8. Umweltbericht

Nach dem Baugesetzbuch ist neben dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und die dabei ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Dies wird entsprechend der Größe und Wertigkeit der überplanten Flächen entweder in einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. in einem Umweltbericht dargestellt.

Aufgrund der Größe und Wertigkeit des Baugebietes ist für das neu überplante Gebiet ein Umweltbericht ausreichend. Als Ackerfläche ist diese von geringer Bedeutung für den Naturschutz.

Das geplante Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Dörfles-Esbach auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegt bei menschlichen Veränderungen der Umgebung durch Baumaßnahmen ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen. Sind die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen unvermeidbar, müssen sie vom Verursacher ausgeglichen werden. Sind die Belange des Naturschutzes nachrangig, ist der Eingriff zulässig. Ziel dieses Umweltberichtes ist es, den Umfang der Veränderungen des betroffenen Grundes und seiner Auswirkungen auf die Umwelt und Landschaft zu beschreiben.

8.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile nach Schutzgütern

Naturraum:

Das Bebauungsplangebiet ist dem Naturraum Grabfeldgau (Untereinheit Wiesenfeld-Coburger Niederung) mit überwiegend flachwelligem Relief und offener, weiter Landschaft zugeordnet.

Geologie:

Im Planungsgebiet werden nach den geologischen Karten die Gesteine des Mittleren Keupers (Gipskeuper), speziell der Schilfsandstein im Übergang zu den Lehrbergschichten, im Untergrund erwartet.

Der Schilfsandstein stellt sich als feinkörniger Sandstein mit roten und grünen Tonstein- und Merkel Steinlagen dar. Die Lehrbergschichten setzen sich aus rotbraunen und graugrünen Tonsteinen und Mergelsteinen zusammen, zuoberst können Steinmergellagen enthalten sein.

Die Festgesteine verwittern zu tonigen und lehmigen, teils sandigen Böden. Im Baufeld werden die Festgesteine bzw. ihre Verwitterungsböden von den pleistozänen Terrassensedimenten der Itz und ihrer Nebengräben abgedeckt. Bereichsweise sind für den Baustandort Lößlehmlagerungen kartiert, die sich meist aus Schluffen und Feinsanden zusammensetzen.

Klima:

Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen bei etwa 8° C. Mäßig feucht ist das Klima bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 700 mm.

Schutzgüter:

Die Gemeinde Dörfles-Esbach verfügt über keinen Landschaftsplan, aus dem Bestandsschutz oder/und Entwicklungsziele entnommen werden könnten. Im Flächennutzungsplan sind die vorhandenen Biotop eingzeichnet. Im Bereich des geplanten Baugebiets befinden sich keine Biotop. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind innerhalb des Gebietes ebenfalls nicht vorhanden.

Unmittelbar im Osten an die Planfläche grenzt der geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) „Esbacher See“ an und zusätzlich wird der Planungsbereich vom aktuell unbesetzten ASK Wiesenbrütergebiet „Wiesen und Felder nordöstlich Dörfles-Esbach“ eingefasst.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 23.889 m².

Das gesamte Gebiet ist in der Flurstücksliste als Ackerfläche ausgewiesen.

Die betroffenen Flurnummern lauten: 100, 102, 103/1, 104 Gemarkung Esbach.

8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme erfolgt aufgrund einer Begehung und durch Einholen von Informationen von Fachbehörden im Rahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 BauGB.

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den Geltungsbereich und dessen Auswirkungen auf die Umgebung. Es werden die Schutzgüter entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion aufgenommen und in Bezug auf die umweltbedeutsamen Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt

verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

8.2.1 Schutzgut Mensch, Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung

Beschreibung:

Das Baugebiet liegt am nördlichen Rand der Gemeinde Dörfles-Esbach und grenzt im Süden an ein älteres Baugebiet an. Im Nordosten verläuft die Bundesautobahn BAB 73 und die neue Bahntrasse Nürnberg – Erfurt in ca. 200 m Entfernung. Im Osten verläuft der Geh- und Radweg zum Landschaftspark um das Schloss Rosenau, dieser Wanderweg bleibt unverändert erhalten. Sonstige überregionale oder örtliche Wanderwege und Radwege befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe der Anlage. Die Fläche spielt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der umgebenden Bebauung derzeit nur eine geringe Rolle für die Erholung. Östlich grenzt der „Esbacher See“ an das Baugebiet an. Er ist als geschützter Landschaftsbestandteil kartiert. Der See soll zur Belebung der Landschaft beitragen und die angrenzende Umgebung in Form des bestehenden Rundweges zur „sanften und geregelten Naherholung“ genutzt werden. Ein Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuer oder das Baden ist nicht erlaubt.

Auswirkungen:

Vom Baugebiet gehen nur geringe Emissionen an Lärm und Verkehr aus, die auf die Umgebung keine negativen Auswirkungen haben.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die gärtnerische Eingrünung der privaten Grundstücke Richtung Norden das Baugebiet ausreichend in die umgebende Landschaft eingebunden ist.

Ergebnis:

Durch die geplante Ausweisung von Bauplätzen entstehen für die umliegende Bevölkerung hinsichtlich Verkehrsbelastung und Lärm, sowie Erholung/Freizeit keine Störungen. Die Umweltauswirkungen werden als **gering** eingestuft.

8.2.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Bereich des Bebauungsplans und auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Naturdenkmäler oder sonstige Schutzgebiete. Bodendenkmäler und sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Durch die Ausweisung als Wohnbaugebiet geht die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung verloren.

Ergebnis:

Aufgrund der Größe des Baugebiets wird der Eingriff als **mittel bis hoch** angesehen. Die Beeinträchtigung wird durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen und die Grünordnungs-festsetzungen ausgeglichen.

8.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze

Beschreibung:

Direkt im Planbereich sind aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Auf eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen wurde deshalb verzichtet.

Östlich ist der Planungsbereich jedoch von aktuell unbesetztem ASK Wiesenbrütergebiet „Wiesen und Felder nordöstlich Dörfles-Esbach“ eingefasst, die Ausgleichsfläche 1 gehört ebenfalls lt. Stellungnahme des Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. vom 06.10.2016 zu diesem gemeldeten Wiesenbrütergebiet.

Aktuell wird das Grünland nördlich vom Esbacher See als Jagdgebiet von der Schleiereule, die in der Scheune des Landgasthofes Morgenthum brütet, genutzt. Aber auch der Weißstorch ist Nahrungsgast, für den in unmittelbarer Umgebung eine Nisthilfe installiert wurde. Weitere bedeutsame Vogelarten sind das Schwarzkehlchen als Durchzügler und sowohl Schafstelze als auch Wiesenpieper treten als Durchzügler wahrscheinlich sogar als Brutvogel auf.

Auswirkungen:

Die artenarme Ackerfläche im Bereich der Bebauung wird durch die Ausweisung als Wohnbaufläche nicht verschlechtert.

Während der Bauzeit kommt es für einen kurzen Zeitraum zu Lärmbelästigung durch die Anwesenheit von Personen und Fahrzeugen und Erschütterungen. Dadurch kommt es zu Störungen und Fluchtreaktion von Säugetieren und Vögeln. Nach Anlage der privaten Gärten ist jedoch mit einer raschen Rückkehr in den Bereich zu rechnen. Durch die Bodenfreiheit der Einzäunung zu den privaten Grundstücken bleiben Wanderungen für Klein- bis Mittelsäuger, sowie am Boden lebende Vögel weiter möglich. Für größere Tiere ergibt sich eine Barrierewirkung, die umgekehrt Rückzugsräume für schutzsuchende Tiere schafft.

Lt. Stellungnahme des Landesbund für Vogelschutz wird durch die Bebauung zukünftig mit deutlich mehr Lärm, Besucherdruck als auch einem vertikalen Einfluss auf die Wiesenbrüterflächen zu rechnen sein. Die Pufferfläche in Form des jetzt beplanten Ackers zum Wiesenbrütergebiet verschwindet und engt den durch die Autobahn von Nordwesten schon erheblich gestörten Lebensraum weiter ein. Randeffekte haben maßgeblichen Einfluss auf Wiesenbrüter und können bei zu kleinem Puffer in den Kernzonen zum Abwandern der Wiesenbrüter führen.

Ergebnis:

Für die o. g. Schutzgüter ergeben sich direkt im Bebauungsbereich aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche mit ihrer Monokultur und der fehlenden Artenvielfalt **keine** Verschlechterungen. Um eine Beeinträchtigung auf die angrenzenden Wiesenbrütergebiete zu mindern, wurden die Vorschläge/Empfehlungen des Landesbund für Vogelschutz zur Grünordnung mit Wegfall der hohen Bepflanzungen und geänderter Ausbildung des Regenrückhaltebeckens in die Planung für die Ausgleichsfläche 1 übernommen. Aufgrund der auf Wiesenbrüterlebensräume abgestimmten grünordnerischen Maßnahmen wird der Eingriff in das **Schutzgut Tier** als **mittel** angesehen.

Eine Beeinträchtigung auf das **Schutzgut Pflanze** ist aufgrund der reichhaltig geplanten Ausgleichsmaßnahmen **nicht gegeben**.

8.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das ausgewiesene Wohngebiet befindet sich im Umfeld der BAB 73 sowie bereits vorhandener Bebauung und ist aufgrund der Nähe zum Esbacher See von dort aus einsehbar. Dies gilt jedoch auch für die bereits bestehende Bebauung.

Auswirkungen:

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die private Eingrünung gemindert.

Ergebnis:

Das Baugebiet wird mit der Eingrünung auf den privaten Grundstücken einen Übergang zur Landschaft schaffen.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist **nicht gegeben**.

8.2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Es kommt zu einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.

Auswirkungen:

Die landwirtschaftliche Fläche geht durch die Umwandlung von Acker- in Wohnbaufläche verloren, der Eingriff in das Schutzgut Boden wird jedoch durch die Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Ergebnis:

Es sind auf Grund der o. g. Ausführungen **keine** negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

8.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft

Beschreibung:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Gewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

Auswirkungen:

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind geringe Verschlechterungen zu erwarten, da die Bepflanzung auf den Baugrundstücken eine CO²-Minderung bewirken und somit ausgeglichen werden.

Die geringe Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht, dass das anfallende Niederschlagswasser weitflächig auf den Grundstücken versickern kann. Über Grundwasser liegen keine Kenntnisse vor.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser/Klima/Luft ergeben sich durch die Ausweisung des Baugebiets **geringe** umweltrelevante Auswirkungen.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die vorhandene landwirtschaftliche Fläche bestehen. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich durch die Durchführung der Maßnahme keine Verschlechterung des Umweltzustandes.

8.4. Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriffsfläche der Wohnbaufläche (WA) Allgemeines Wohngebiet 22.520 m²
(Gesamtfläche 23.980 m² - Ausgleichsfläche A2 + A3 1.460 m²)

Die Eingriffsschwere ist aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) $\geq 0,35$ als Typ A (Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) anzusetzen und in die Kategorie I, Gebiete mit geringer Bedeutung (Ackerfläche) einzustufen.

Somit ergibt sich entsprechend Feld AI ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 – 0,6.

Bei dem gewählten Faktor von 0,3 ergibt sich eine Ausgleichsfläche von:

$$22.520 \text{ m}^2 \times 0,3 = \mathbf{6.756,00 \text{ m}^2}$$

Ausgleichsfläche A1	5.040 m ²
Ausgleichsfläche A 2 + A3	<u>1.460 m²</u>
Gesamt:	6.500 m ²

8.4.1 Geplante Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets A2 + A3

Als Ausgleichsflächen (A2 + A3) werden Teilflächen des Grundstücks Flurnummer 103/1 und 100, Gemarkung Esbach herangezogen.

Die Fläche beträgt insgesamt 1.460 m² (A2 = 480 m², A3 = 980 m²)

Ausgangszustand:

Ackerfläche

Ziel:

Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung

Maßnahmen:

Ausgleichsmaßnahme A2 (Fl.-Nr. 100 Teilfläche) 480 m²:

I. 5 m breiter Pflanzstreifen zur Randeingrünung

Entlang der Grundstücksgrenze im Westen ist ein dicht bepflanzter Pflanzstreifen als dreireihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern, wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung und Abschirmung zum bestehenden Parkplatz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand zu dem Nachbargrundstück ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern.

Pflanzliste

Zur Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig.

Sträucherauswahl

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Crateagus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Acker-Rose
Sambucus Nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum

II. Umwandlung von Ackerland in extensive Wiesennutzung

Die Entwicklung zu einer Fettwiese erfolgt durch Ansaat einer kräuterreichen Saatgutmischung z.B. von Rieger-Hofmann, Typ Fettwiese und extensive Grünlandnutzung ohne Düngung oder Pestizideinsatz sowie durch ein- bis zweischürige Mahd mit Mähgutentnahme. Dabei muss jeweils 1/3 der Fläche als Altgrasfläche über den Winter stehen bleiben. Die 1. Mahd soll nicht vor dem 15. Juni erfolgen, die 2. Mahd im September.

III. Pflanzung von 3 hochstämmigen Obstbäumen

Auf der extensiven Wiesenfläche sind 3 Obstbäume, Hochstamm (Stammumfang 10/12 cm mit Ballen), Pflanzabstand 10 – 15 m, wahlweise aus nachfolgender Liste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Eine Einzäunung der Obstwiese ist unzulässig.

Pflanzliste für Obstbäume

(Wild-) Obstbäume (hochstämmig, Stammumfang 10-12 cm mit Ballen) in geeigneten Lokalsorten

Apfel:

Baumanns Renette, Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzluiken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Winterglockenapfel, Winterrambur,

Birne:

Oberösterreichischer Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne,...

Speierling (*Sorbus domestica*), Walnuss (Sämlinge)

Ausgleichsmaßnahme A3 (Fl.-Nr. 100 Teilfläche und 103/1 Teilfläche) 980 m²:

I. 5 m breiter Pflanzstreifen zur Randeingrünung

Entlang der Grundstücksgrenzen im Norden ist ein dicht bepflanzter Pflanzstreifen als dreireihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern (ca. 2 m hoch) wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der geforderte Pflanzabstand von 2,0 m zu den angrenzenden Grundstücken ist einzuhalten. Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand zu den bestehenden Nachbargrundstücken ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern.

Pflanzliste

Zur Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig.

Sträucherauswahl siehe Ausgleichsmaßnahme A2.

II. Bepflanzung Parkplätze

Als zusätzliche Eingrünung / Gestaltung der beiden öffentlichen Parkplatzflächen Fl.-Nrn. 103/1 und 102 sind jeweils 2 Spitzahorn (*Acer platanoides*, ab StU 8 -10 cm) auf den gekennzeichneten Flächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahme im Baugebiet entlang der Erschließungsstraße:

Die öffentlichen Parkplätze entlang der Erschließungsstraße Fl.-Nr. 100 und die Grünfläche für ein unterirdisches Abwasserpumpwerk sind zur Übergrünung und Gliederung wahlweise mit Feldahorn (*Acer campestre*) oder Felsenbirne (Hochstamm) entsprechend der Planzeichen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle Ausgleichsmaßnahmen A 2 und A3 sowie die Eingrünung der Parkplätze innerhalb des Baugebietes befinden sich auf öffentlichem Grund.

8.4.2 Geplante Maßnahmen außerhalb des Planungsgebiets im Bereich des Regenrückhaltebeckens

Ausgleichsmaßnahme A1 (Fl.-Nr. 41 und 10 Teilfläche, Gmkg. Esbach) 5.040 m²:

Ausgangszustand:

Intensiv genutztes Grünland

Unmittelbar im Osten an die Planfläche grenzt der geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) „Esbacher See“ an und zusätzlich wird der östliche Planungsbereich vom aktuell unbesetzten ASK Wiesenbrüteregebiet „Wiesen und Felder nordöstlich Dörfles-Esbach“ eingefasst.

Ziel:

Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung für Wiesenbrüter

Maßnahmen:

- I. Renaturierung und Aufweitung des Grabens im Osten mit strukturierten flachen Ufern entlang des Grabens und Flachwasserzonen, die temporär überstaut werden. Diese sind von Bepflanzung frei zu halten und durch einfache Mahd der Grabenschultern ist eine Sukzession zu vermeiden.
- II. Entlang der Südseite 3-reihige Hecke mit heimischen Sträuchern, locker bepflanzt

Sträucherauswahl

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Crateagus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Acker-Rose
Sambucus Nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum

- III. Auf der restlichen Fläche extensive Wiese (Bestand ist bereits Wiese)

Die Entwicklung zu Mager- und Halbtrockenrasen über magere Glatthaferwiesen erfolgt durch extensive Grünlandnutzung ohne Düngung oder Pestizideinsatz sowie durch ein- bis zweischürige Mahd mit Mähgutentnahme und / oder der Beweidung durch Schaftrieb. Dabei muss jeweils 1/3 der Fläche als Altgrasfläche über den Winter stehen bleiben. Die 1. Mahd soll nicht vor dem 15. Juni erfolgen, die 2. Mahd im September.

- IV. Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Anlage von Tief- und Flachwasserzonen zur Ansiedlung und Lebensraumneuschaffung von Wiesenbrütern durch abwechslungsreiche Ufer-/Böschungsgestaltung und eine geschwungene Linienführung.

Der Restwasserstand in der Tiefwasserzone beträgt ca. 80 cm.

Die Flachwasserzone ist um das gesamte RRB anzulegen. Hier darf als Gefälle auf 1m Breite ein Höhenunterschied von max. 20 cm entstehen. Die Flachwasserzonen müssen so angelegt werden, dass durch Wasserspiegelschwankungen eine temporäre Überstauung erfolgen kann. Auf eine Bepflanzung mit Gehölzen sowie auf Steinschüttungen ist zu verzichten und durch spätere Mahd sind die Ufer und Flachwasserbereiche dauerhaft frei zu halten. Eine Sukzession ist zu vermeiden.

Im Idealfall von jeglicher Bepflanzung absehen um den Pioniercharakter solange wie möglich zu erhalten und konkurrenzschwachen Arten eine Chance zu geben. Wenn zwangsweise wegen Erosion- oder anderen Gründen eine Begrünung des Regenrückhaltebeckens vorgesehen ist, dann mit einer Feuchtwiesen-Mischung oder im wünschenswerten Idealfall mit Mähgutübertragung von einer artenreichen Spenderfläche z.B. aus dem NSG „Glender Wiesen mit Goldbergsee“

Bei der Planung und Umsetzung der Maßnahme ist der LBV und die Untere Naturschutzbehörde als Berater zu beteiligen.

8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden keine alternativen Planungsmöglichkeiten untersucht, da für den Bebauungsplan Gartenäcker bereits am 18.09.2008 der Aufstellungsbeschluss gefasst und anschließend bekannt gemacht wurde.

8.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Vorgriff auf die Planung wurde von der pgu-ingenieurgesellschaft mbH eine Baugrunderkundung mit Erstellung eines Geotechnischen Berichtes durchgeführt. Zusätzlich wurde vom Büro Basic mbH ein Gutachten zur Verkehrslärm- und Gewerbelärbetrachtung erstellt. Die Ergebnisse dieser beiden Gutachten wurden beachtet und bei dem Entwurf zum Bebauungsplan sowie der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Außerdem wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden/Träger öffentlicher Belange zur Beurteilung und Ausarbeitung herangezogen.

8.7 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

- Keine

8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Dörfles-Esbach hat zur Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen die Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenäcker“ bereits am 18.09.2008 beschlossen. Das Gebiet ist als Wohnbaufläche grundsätzlich geeignet, sonstige regionalplanerische Ziele stehen der Ausweisung nicht entgegen. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche bereits seit Jahren als Wohnbaufläche dargestellt. Es werden insgesamt 27 Baugrundstücke ausgewiesen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden ein Bodengutachten sowie ein Lärmgutachten erstellt. Die Angaben des Lärmgutachtens hinsichtlich des Verkehrslärmschutzes wurden bei der Planung beachtet. Durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan sind trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Nachtzeitraum gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

Eine Bestandsaufnahme ergab, dass sich keine schützenswerten Flächen wie Gewässer, Wasserschutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten, Biotop, Landschaftsschutzgebiete und Kulturgüter im Planungsbereich befinden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Landschaftsbild, Klima, Luft, Kultur und Sachgüter sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Unmittelbar im Osten an die Planfläche grenzt der geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) „Esbacher See“ an und zusätzlich wird der nordöstliche Planungsbereich vom aktuell unbesetzten ASK Wiesenbrütergebiet „Wiesen und Felder nordöstlich Dörfles-Esbach“ eingefasst. Die Ausgleichsfläche A1 ist direkt davon betroffen.

In Zusammenarbeit mit der Fachstelle Naturschutz des Landkreises und dem Landesbund für Vogelschutz wurden Festsetzungen zur Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung für Wiesenbrüter geschaffen.

Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser wird sich die Beeinträchtigung durch die Eingriffe geringfügig erhöhen, jedoch durch die

Ausweisung der 3 öffentlichen Grünflächen mit Festsetzungen zum Natur- und Landschaftsschutz ausgeglichen.

Es lässt sich feststellen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von der neuen Bebauung keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

9.0 Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan	am	18.09.2008
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt Nr. 40/08	am	01.10.2008
Vorentwurf Bebauungsplan und Begründung i. d. F.	vom	18.08.2016
Billigungsbeschluss	am	18.08.2016
Bekanntmachung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 35	am	31.08.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung im Rathaus	vom	13.09.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (anschließende öffentliche Auslegung)	am bis	15.09.2016 06.10.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Rückschreibefrist	am bis	09.09.2016 10.10.2016
Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss	am	10.11.2016
Entwurf Bebauungsplan einschl. Begründung und Umweltbericht i. d. Fassung	vom	10.11.2016
Bekanntmachung öffentliche Auslegung im Amtsblatt	vom	23.11.2016
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	01.12.2016 05.01.2017
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB Rückschreibefrist	am bis	25.11.2016 05.01.2017
Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	am	19.01.2017
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten des Bebauungsplans im Amtsblatt Nr. 4	vom	25.01.2017

Aufgestellt:

Weitramsdorf, den 19.01.2017

.....

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf/OT Weidach